



भारत का राजपत्र The Gazette of India

असाधारण

EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4

PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित

PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 06]	नई दिल्ली, शुक्रवार, जनवरी 4, 2019/पौष 14, 1940
No. 06]	NEW DELHI, FRIDAY, JANUARY 4, 2019/PAUSHA 14, 1940

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

मुंबई, 26 दिसम्बर, 2018

सं. टीएमपी/72/2018-एमबीपीटी.—महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 (1963 का 38) की धारा 49 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करने हुए महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण एतद् द्वारा मुंबई पत्तन न्यास (एमबीपीटी) से एमबीपीटी वर्कशॉप तथा क्लार्क बेसिन क्षेत्र का आबंटन मझगांव डॉक शिपबिल्डर्स लिमिटेड (एमबीपीटी) को दीर्घकालीन पट्टा आधार पर करने के लिए पट्टा किराया निर्धारण के प्रस्ताव का, इसके साथ संलग्न आदेश के अनुसार, निपटान करता है।

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

मामला संख्या टीएमपी/72/2018-एमबीपीटी

मुंबई पत्तन न्यास

आवेदक

गणपूर्ति

- (i). श्री टी.एस. बालसुब्रमनियन, सदस्य (वित्त)
(ii). श्री रजत सच्चर, सदस्य (आर्थिक)

आदेश

(दिसंबर, 2018 के 19वें दिन पारित)

मामला मुंबई पत्तन न्यास (एमबीपीटी) से एमबीपीटी वर्कशॉप तथा क्लार्क बेसिन क्षेत्र का आबंटन मझगांव डॉक शिपबिल्डर्स लिमिटेड (एमबीपीटी) को दीर्घकालीन पट्टा आधार पर करने के लिए पट्टा किराया निर्धारण के प्रस्ताव से संबंधित है।

2.1. एमबीपीटी ने अपने 26 अक्टूबर, 2018 के पत्र संख्या एफए/ओईए-एल-6 (2018)/यू-8/522 के द्वारा किये गए प्रस्ताव में उठाये गए मुख्य मुद्दों का सारांश इस प्रकार है:-

- (i). मझगांव डॉक शिपबिल्डर्स लिमिटेड (एमडीएल) ने अपने 21 फरवरी, 2016 के पत्र संख्या सीएच/07/एमबीपीटी/19 के द्वारा एमबीपीटी वर्कशॉप भूमि और क्लार्क बेसिन क्षेत्र तथा सामग्री प्रबंधन प्रभाग परिसर के कुछ भाग का दीर्घकालीन पट्टा आधार पर अधिग्रहण करने का प्रस्ताव किया है क्योंकि उक्त भूमि एमडीएल के पट्टा परिसर से सटी हुई है। इससे उन्हें सामरिक और राष्ट्रीय महत्व के भारतीय नौसेना के आदेशों का निष्पादन करने में काफी सहायता मिलेगी क्योंकि इस समय उनके द्वारा स्थान की काफी कमी महसूस की जा रही है।
- (ii). एमबीपीटी ने 30 वर्ष की अवधि के लिए एमडीएल को पट्टा पर दिये जाने के लिए प्रस्तावित विषयक भूमि और जल खंड का मूल्यांकन करने के लिए एक मूल्यांकन नियुक्त किया था। मूल्यांकन ने 24.07.2018 को अपनी रिपोर्ट प्रस्तुत की।
- (iii). उपाध्यक्ष, वित्तीय सलाहकार तथा मुख्य लेखाधिकारी, यातायात प्रबंधक और मुख्य अभियंता तथा विभागाध्यक्ष (संपदा) युक्त भू आबंटन समिति (एलएसी) ने 24.07.2018 की मूल्यांकन की रिपोर्ट पर विस्तार से चर्चा की। एलएसी ने अपनी 25 जुलाई, 2018 की रिपोर्ट में निम्नलिखित निर्णय लिये:
 - (क). मूल्यांकन द्वारा रिपोर्ट में उल्लिखित संपत्ति के @ रु.937,36,03,735.00. [रु. 937.36 करोड़ रुपये] पर किये गए मूल्यांकन की रिपोर्ट को स्वीकार करना।
 - (ख). बोर्ड के अनुमोदन के लिए रुपये रु.937,36,03,735.00 के मूल्य की संस्तुति करना।
 - (ग). क्षेत्र को 30 वर्ष की अवधि के लिए एमडीएल को पट्टे पर देने के साथ-साथ आरंभिक 30 वर्ष के पश्चात् प्रचलित दर पर 30 वर्ष की और अवधि के लिए नवीकरण खंड के साथ सिफारिश करना।
 - (घ). रु.562,416,224.10 मूल्य पर @ 6% प्रतिफल के साथ 4% वार्षिक वृद्धि के आधार पर पट्टे पर संपत्ति को एमडीएल द्वारा 30 वर्ष के लिए संदेय अपफ्रंट राशि का परिकलन करना। जी.सैक की दीर्घकालीन अवधि के लिए आरबीआई बुलेटिन के आधार पर 8.1% की छूट की दर लागू करते हुए अपफ्रंट राशि रु 944,16,35,500.45 [रु.944.16 करोड़] निकाली है। तथापि, चूंकि पट्टे के लिए अपफ्रंट प्रीमियम की राशि, संपत्ति के क्रय मूल्य से अधिक है, एलएसी ने संस्तुति की है कि अपफ्रंट शुल्क को बाजार मूल्य पर ही सीमित कर दिया जाए। अपफ्रंट प्रीमियम के अतिरिक्त, एमडीएल को महापत्तन भू प्रबंधन संबंधी दिशानिर्देश (पीजीएलएम-2014) के खंड 11.2(घ) के अनुपालन में 1/- रु. प्रति वर्ष प्रति वर्ग मीटर का नाम मात्र का पट्टा किराया और उस पर लागू शुल्क/कर भी देने होंगे।
- (iv). अपफ्रंट प्रीमियम की कैपिंग के मामले में अध्यक्ष ने प्रबंध निदेशक, इंडियन पोर्टल एसोसिएशन (आईपीए) के साथ 25.07.2018 को हुई विभागाध्यक्षों की बैठक के दौरान भी चर्चा की गई थी। एलएसी निर्णय लिया कि इस मामले को आईपीए द्वारा मंत्रालय के साथ उठाया जायेगा। मंत्रालय के अंतिम निर्णय के अधीन एलएसी ने उक्त की संस्तुति की।
- (v). तत्पश्चात्, एमबीपीटी के बोर्ड ने 02.08.2018 की टीआर संख्या 98 के द्वारा एलएसी की संस्तुति का अनुमोदन किया और साथ ही विषयक भूमि और जल खंड को “जहां है, जैसा है” आधार पर रु.937,36,03,735.00 की एक मुश्त राशि एमबीपीटी को अपफ्रंट प्रीमियम का अग्रिम भुगतान करने पर 30 वर्ष की अवधि के पट्टा आधार पर, इस शर्त पर कि सभी लागू कर और शुल्क (यानी 18% जीएसटी,

स्टाम्प ड्यूटी व पंजीकरण प्रभार, संपत्ति कर तथा उप-कर आदि) एमडीएल द्वारा वहन किये जायेंगे, आरंभिक प्रस्ताव का पत्र जारी करने का भी अनुमोदन किया।

- (vi). इस प्रकार प्राप्त राशि का आंशिक प्रयोग बीमांकिक मूल्यांकन तथा पेंशन निधि-समूह का अंतर पाटने के लिए किया जायेगा।

2.2. मूल्यांकक द्वारा प्रस्तुत मूल्यांकन रिपोर्ट का सारांश इस प्रकार है:-

- (क). भूमि का मूल्य, मूल्यांकक द्वारा यथा मूल्यांकित:

क्र.सं.	विवरण	क्षेत्र फल वर्ग मीटर में
क	क्षेत्र विवरण	
1	प्लॉट क्षेत्र	52345.20
2	क्लार्क बेसिन के लिए कटौती	12698.00
3	जलगत जलाशय के लिए कटौती-2	1988.78
4	प्लॉट का निवल क्षेत्र (1 – 2 – 3)	37658.42
5	सड़क सैट बैंक	0.00
6	मनोरंजन/सुखसुविधा के लिए खुला स्थान (4 का 25%)	9414.61
7	निवल क्षेत्र (4 – 5 – 6)	28243.82
8	एफएसआई	1.00
9	अनुमत निर्मित क्षेत्र	28243.82
10	प्रतिमोच्य क्षेत्र (अनुमत निर्मित क्षेत्र का 20%)	5648.76
11	कुल अनुमत निर्मित क्षेत्र (9 + 10)	33892.58
12	कुल अनुमत निर्मित क्षेत्र 10% लोडिंग	3389.26
13	कुल निर्मित क्षेत्र (11 + 12)	37282
14	कुल क्षेत्र (वर्ग फुट में) (1 वर्ग मीटर = 10.76 वर्ग मीटर)	401302
		राशि रु. में
ख	व्यय	
1	निर्माण की लागत @ 2150/- प्रति वर्ग फुट	862799300
2	वास्तविक शुल्क संरचना अभियंता नक्शा अनुमोदन @ 7%	60395951
3	फुटकर व्यय @ ₹100/- प्रति वर्ग मीटर	40130200
4	प्रतिमोच्य का प्रीमियम आर आर दर का 80% यानी 21680/- प्रति वर्ग मीटर	122465182
5	कुल व्यय (1 + 2 + 3 + 4)	1085790633
6	15% की दर से 1 वर्ष का व्याज	162868480
7	कुल सकल व्यय (5 + 6)	1248658346
ग	आय	
1	विक्रीयोग्य क्षेत्र (वर्ग मीटर में) (अनुमत या निर्मित क्षेत्र के 25% पर सुविचारित) (क11 + 25%)	42366
2	विक्रीयोग्य क्षेत्र (वर्ग मीटर में) (1वर्ग मीटर = 10.76 वर्ग फुट)	455855

3	औद्योगिक यूनिट की बिक्रय दर अनुमत निर्मित क्षेत्र पर @ ₹ 20000/-रु. प्रति वर्ग फुट	9117102482
4	सकल आय	9117102482
घ		
1	भूमि की लागत सहित निवल आय (ग3 - ख7)	7868444136
2	विकासक का लाभ निवल आय का @ 30%	2360233541
3	भू- लागत(घ1 - घ2)	5507911595
4	भू दर प्रति वर्ग मीटर(डी3 / क9)	195013
		Say 195204/-

(ख). भूमि और जल क्षेत्र के मूल्यांकन का सारांश:-

प्लॉट का विवरण	राज्य सरकार रेडि-रैक्नर (स्टाम्प ड्यूटी रेडि रैक्नर मुंबई, 2018)	वास्तविक लेन-देन के अनुसार दर	स्वीकृत उच्चतम विविदा-सह-नीलामी दर	मूल्यांकन के अनुसार, वर्तमान अवसंरचना का मूल्य (रु. में)	पत्तन द्वारा चिह्नित कारक	एमबीपीटी द्वारा अपनाया गया मूल्य
भूमि और जल खंड	27,100 प्रति वर्ग मीटर	पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा पिछले 3 वर्ष में कोई लेनदेन नहीं किया गया	सूचना के अनुसार आस-पास के क्षेत्र में कोई लेन-देन नहीं हुआ	(i). भूमि दर व्यवहार्यता के अनुसार 195,204 रु. प्रति वर्ग मीटर अपनायी गई। (ii) क्लार्क बेसिन और जल खंड 2 के लिए अपनायी गई दर—रु.136,643 प्रति वर्ग मीटर (भूमि दर पर 30% छूट)	शून्य	(i). भूमि दर व्यवहार्यता के अनुसार 195,204 रु. प्रति वर्ग मीटर अपनायी गई। (ii) क्लार्क बेसिन और जल खंड 2 के लिए अपनायी गई दर—रु.136,643 प्रति वर्ग मीटर (भूमि दर पर 30% छूट)

(ग). संरचनाओं का मूल्यांकन:-

नीचे दी गई सभी संरचनाएं 1920 में निर्मित की गई थीं, सिवाय कैटीन संरचना के जिसे 1970 में निर्मित किया गया था।

क्र.सं.	संरचना का ब्यौरा	क्षेत्रफल वर्ग मीटर में	निर्माण दर (रु. में)	निर्माण लागत (रु. में)	निर्माण लागत पर मूल्यहास 90% मूल्यहास पर सुविचार (उबार मूल्य 10%) (रु. में)	निर्माण लागत पर मूल्यहास 70% पर सुविचार (रेडि रैक्नर 2018 के अनुसार) (रु. में)
1.	बडई की कर्मशाला	937.68	16146	15139781	1513978	4541934
2.	पैट्रन शॉप	309.54	21528	6663777	666378	1999133
3.	पैट्रन शॉप विस्तार	179.20	21528	3857818	385782	1157345
4.	कैटीन	226.87	16146	3663043	1025652*	1831522**
5.	लोहार व अन्य	2239.83	16146	36164295	3616430	10849289
6.	बिजली मरम्मत भंडार	304.30	16146	4913228	491323	1473968
7.	एलएचएम भंडार व	74.31	16146	1199809	119981	359943

	लिपिक कक्ष					
8.	एफ एंड एम तथा मोटर शॉप	3009.47	16146	48595424	4859542	14578627
9.	आईसीजी को पट्टे पर तट रक्षक (बायलर व लोको)	1638.00	16146	26447148	2644715	7934144
10.	कोयला शैड	223.00	16146	3600558	360056	1080167
योग		रु.9142.48			रु.15683837	रु.45806072

* कैदीन संरचना की आयु 48 वर्ष है। 72% मूल्यहास पर सुविचार किया गया।

** रेडि रेक्टर 2018 के अनुसार 40 से ऊपर 50 वर्ष तक मूल्यहास 50% है।

(घ). भूमि, जल क्षेत्र और संरचनाओं का कुल बाजार मूल्य:-

क्र.सं.	विवरण	व्यवहार्यता के अनुसार मूल्य	रेडि रेक्टर 2018 के अनुसार मूल्य
1.	भूमि का बाजार मूल्य (कx ख)	735,10,74,218	102,05,43,182
क.	प्लॉट का भूमि क्षेत्रफल (वर्ग मीटर में)	37658.42	37658.42
ख.	भूमि दर (रु. प्रति वर्ग मीटर)	195,204.00	27100.00
2.	जल क्षेत्र का बाजार मूल्य (गx घ)	200,68,45,680	शून्य
ग.	जल क्षेत्र (वर्ग मीटर में) और क्लार्क बेसिन का क्षेत्र	14686.78	-
घ.	जल क्षेत्र दर (रु प्रति वर्ग मीटर [(ख) का 70%])	136643.00	-
3.	संरचना के निर्माण की मूल्यहासित लागत [ऊपर सारणी (ख) के अनुसार]	1,56,83,837	4,58,06,072
	योग (1 + 2 + 3)	937, 36,03,735	106,63,49,254

उपरोक्त के अनुसार, भूमि, जल और अवसंरचनाओं का कुल बाजार मूल्य में से मूल्यांकन द्वारा रु. 937.36 करोड़ का मूल्यांकन किया गया है।

2.3. तदनुसार, एमबीपीटी ने इस प्राधिकरण को एमडीएल द्वारा संदेय अपफ्रंट प्रीमियम की राशि (ग्राह्य कर/शुल्क तथा पट्टा विलेख के पंजीकरण से संबंधित प्रासंगिक प्रभारों से रहित) तथा 1/-रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष (ग्राह्य करों/शुल्कों के सिवाय) के वार्षिक किराये का अनुमोदन करने का अनुरोध किया।

2.4. एमबीपीटी ने भू-मूल्यांकन रिपोर्ट, भूमि आबंटन समिति रिपोर्ट, बोर्ड के संकल्प की एक-एक प्रति और परामर्श के लिए प्रयोक्ताओं की सूची भी संलग्न की है।

3.1. निर्धारित परामर्शी प्रक्रिया के अनुसार, एमबीपीटी के 26 अक्तूबर, 2018 के पत्र की प्रति हमारे 02 नवंबर, 2018 के पत्र के साथ संबंधित प्रयोक्ताओं/प्रयोक्ता संगठनों को उनकी टिप्पणियों के लिए, भेजी गई। प्रत्युत्तर में, मझगांव डॉक शिपबिल्डर्स लिमिटेड (एमडीएल) और इंडियन कोस्ट गार्ड रीजन (आईसीजी) ने अपनी-अपनी टिप्पणियां भेजी, जिन्हें फीडबैक सूचना के तौर पर एमबीपीटी को भेज दिया गया। एमबीपीटी ने अपने 07 दिसंबर, 2018 और 14 दिसंबर, 2018 के पत्रों के द्वारा क्रमशः एमडीएल और आईसीजी द्वारा किये गए निवेदनों पर अपनी टिप्पणियां भेजी।

3.2. आईसीजी के निवेदनों को एमडीएल को भी उनकी टिप्पणियों के लिए भेजा गया। एमडीएल ने अपने 19 दिसंबर 2018 के पत्र के द्वारा उत्तर दिया।

4. एमबीपीटी के प्रस्ताव की प्रारंभिक समीक्षा पर यह पाया गया कि कुछ सूचना/स्पष्टीकरण एमबीपीटी से प्राप्त करने अपेक्षित थे। तदनुसार, हमने 02 नवंबर, 2018 के पत्र के द्वारा एमबीपीटी से सूचना/स्पष्टीकरण मांगे। एमबीपीटी ने अपने

20 नवंबर, 2018 के पत्र संख्या एफए/ओईए-एल-6(2018)/यू-8/569 के द्वारा उत्तर दिया। हमारे द्वारा मांगी गई सूचना/स्पष्टीकरण और उन पर एमबीपीटी का उत्तर नीचे सारणीबद्ध किया जाता है:

क्र.सं.	हमारे द्वारा मांगी गई सूचना/स्पष्टीकरण	एमबीपीटी का उत्तर														
(i).	एमबीपीटी प्रस्तावित पट्टा किराया शासित करने वाली सोपाधिकताओं के साथ प्रस्तावित पट्टा किराया समावेशन के प्रारूप दरमान प्रस्तुत करें।	<p>चूंकि एमबीपीटी और एमडीएल के बीच एक करार होगा, अलग से किसी अध्याय अथवा खंड दरमानों में अंतर्विष्ट करना आवश्यक नहीं समझा गया। तथापि, निम्नलिखित प्रारूप दरमान प्रस्तुत किया जाता है:-</p> <p>“एमबीपीटी वर्कशॉपों के लिए दरमान”</p> <table><tr><th>स्थान</th><th>दर (रु. में प्रति वर्ग मीटर प्रति माह)</th></tr><tr><td colspan="2">मझगांव</td></tr><tr><td>भू-क्षेत्र</td><td></td></tr><tr><td>भूमि</td><td>1,95,204</td></tr><tr><td colspan="2">जल क्षेत्र</td></tr><tr><td>क्लार्क बेसिन</td><td>1,36,643</td></tr><tr><td>जलाशय -2</td><td>1,36,643</td></tr></table> <p>मझगांव में प्रीमियम</p> <p>टिप्पणियां:</p> <p>1. उक्त अनुसूची में दी गई सभी दरें, एक वर्ष की समाप्ति के पश्चात् 4% प्रति वर्ष की दर से स्वतः ही बढ़ जायेंगी।</p> <p>2. उगाही अथवा उगाहियों के संबंध में कोई बढोत्तरी राज्य/केंद्र सरकार या किसी अन्य सांविधिक प्राधिकरण को संदेय करें, शुल्कों, उप-करों आदि में वृद्धि सहित, लाइसेंस धारक/पट्टाधारक द्वारा वास्तविक दरों पर भुगतान करना होगा।”</p> <p>(एमबीपीटी द्वारा प्रस्तुत प्रारूप दरमान में प्रस्तावित दरें प्रस्तावित भूमि और जल क्षेत्र के प्रति वर्ग मीटर बाजार मूल्य को प्रदर्शित करती हैं।)</p>	स्थान	दर (रु. में प्रति वर्ग मीटर प्रति माह)	मझगांव		भू-क्षेत्र		भूमि	1,95,204	जल क्षेत्र		क्लार्क बेसिन	1,36,643	जलाशय -2	1,36,643
स्थान	दर (रु. में प्रति वर्ग मीटर प्रति माह)															
मझगांव																
भू-क्षेत्र																
भूमि	1,95,204															
जल क्षेत्र																
क्लार्क बेसिन	1,36,643															
जलाशय -2	1,36,643															
(ii).	भू-नीति दिशानिर्देश, 2018 के खंड 13 (ख) के साथ पठित खंड 13 (ग) इस प्राधिकरण से वार्षिक पट्टा किराया के संदर्भ में आरक्षित कीमत को अधिसूचित करने की अपेक्षा रखता है। एमबीपीटी ने 30 वर्ष के लिए अपफ्रंट भुगतान के संदर्भ में आरक्षित मूल्य का अनुमोदन चाहा है। जैसा 17 जुलाई 2015 के पत्र संख्या पीडी-13017/2/2014-पीडी IV के अपने पत्र के द्वारा पोत परिवहन मंत्रालय द्वारा जारी संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के खंड 11.2 (घ) में अनुबद्ध है कि अपफ्रंट आधार पर भूमि के पट्टे के लिए आरक्षित मूल्य का निर्धारण, जो नवीनतम दरमानों के अनुसार परिकलित वार्षिक पट्टा किरायों के योग का एनपीवी होगा, या तो महापत्तन न्यास अधिनियम 1963 की धारा 49 के अंतर्गत या भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के अंतर्गत एमबीपीटी के अधिकार क्षेत्र में होगा न कि प्राधिकरण के अधिकार क्षेत्र में इसलिए, एमबीपीटी को वार्षिक पट्टा किराया के संदर्भ में आरक्षित मूल्य का प्रस्ताव करना है और उसे प्रस्तुत किये जाने	मझगांव डॉक शिपबिल्डर्स लिमिटेड (एमडीएल) द्वारा किये जाने वाले अपफ्रंट भुगतान को आरक्षित मूल्य समझा जाए।														

वाले दरमानों में भी अंतर्विष्ट करना है जैसा कि ऊपर पैरा (i) में चर्चा की गई है।	
---	--

5.1. संदर्भाधीन मामले में संयुक्त सुनवाई 29 नवंबर, 2018 को मुंबई स्थित प्राधिकरण के कार्यालय परिसर में आयोजित हुई। संयुक्त सुनवाई में एमबीपीटी ने अपने प्रस्ताव का पावर-प्वाईंट प्रस्तुतीकरण दिया। एमबीपीटी, भारतीय तट रक्षक और एमडीएल ने अपने-अपने निवेदन रखे।

5.2. जैसा संयुक्त सुनवाई के दौरान निर्णय लिया गया, एमबीपीटी को हमारे 06 दिसंबर, 2018 के पत्र के द्वारा भूमि जल क्षेत्र और संरचनाओं के लिए अलग-अलग पट्टा किराया अंतर्विष्ट करते हुए संशोधित दरमान प्रस्तुत करने तथा भूमि के बाजार मूल्य के स्थान पर पट्टा किराये का अनुमोदन प्राप्त करने का अनुरोध किया गया था।

5.3. इस संबंध में, एमबीपीटी ने 07 दिसंबर, 2018 के पत्र संख्याएफए/ओईए-एल 6 (2018)/यू-8/604 के द्वारा संशोधित प्रारूप दरमान प्रस्तुत किये, जो इस प्रकार हैं:

“एमबीपीटी के वर्कशॉप क्षेत्र और क्लार्क बेसिन के दरमान।

विवरण	दर (रु. में प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष) (@ 6%प्रतिफल)
भूमि - खुला स्थान	11,712.24
भूमि - संरचना अधीन	11,712.24
संरचनाएं	102.93
जल क्षेत्र	8,198.58

टिप्पणियां:

- उक्त अनुसूची में दी गई सभी दरें, एक वर्ष की समाप्ति के पश्चात् 4% प्रति वर्ष की दर से स्वतः ही बढ़ जायेंगी।
- उगाही अथवा उगाहियों के संबंध में कोई बढ़ोत्तरी राज्य/केंद्र सरकार या किसी अन्य सांविधिक प्राधिकरण को संदेय करें, शुल्कों, उप-करों आदि में वृद्धि सहित, लाइसेंस धारक/पट्टाधारक द्वारा वास्तविक दरों पर भुगतान करना होगा।”
- इस मामले में परामर्श संबंधी कार्रवाई इस प्राधिकरण के कार्यालयी रिकॉर्ड में उपलब्ध है। संबंधित पक्षों द्वारा दिए गए मतों का सार उनको पृथक रूप से प्रेषित किया जाएगा। ये विवरण हमारी वेबसाइट <http://tariffauthority.gov.in> पर उपलब्ध कराए जाएंगे।
- मामले के संसाधन के दौरान एकत्र की गई सूचना की समग्रता के आधार पर निम्नलिखित सूचना उभर कर सामने आती है:
 - मुंबई पत्तन न्यास (एमबीपीटी) ने कुछ संरचनाओं के साथ भूमि का कुछ क्षेत्र 29 वर्षों की अवधि के लिए दीर्घकालीन आधार पर मझगांव डॉक शिपबिल्डर्स लिमिटेड (एमडीएल) को आबंटित करने का निर्णय लिया। तदनुसार, एमबीपीटी संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के उपबंधों के आधार पर भूमि और संरचनाओं के पट्टा किराया निर्धारण का प्रस्ताव लेकर आया।
 - एमबीपीटी ने 26 अक्टूबर, 2018 के पत्र के द्वारा अपना प्रस्ताव प्रस्तुत किया। उक्त प्रस्ताव और मामले की प्रक्रिया के दौरान एमबीपीटी द्वारा दी गई सूचना/स्पष्टीकरण पर इस विश्लेषण में सुविचार किया जाता है।
 - यह प्राधिकरण पत्तन न्यास से भूमि से संबंधित पट्टा किराया निर्धारित करने के उद्देश्य से सरकार द्वारा समय-समय पर जारी किए गए भू-नीति दिशानिर्देशों का पालन करने के लिए अधिदेशित है। भारत सरकार

पोत परिवहन मंत्रालय ने जनवरी 2014 में महापत्तनों के लिए भू-नीति दिशानिर्देश 2014 की घोषणा की, जो 2 जनवरी 2014 से लागू है। इसके बाद, पोत परिवहन मंत्रालय ने एमपीटी अधिनियम, 1963 की धारा 111 के तहत संशोधित भू-नीति दिशानिर्देश, 2014 जारी किए हैं जो 17 जुलाई 2015 से कार्यान्वयन के लिए लागू हैं। एमवीपीटी ने महापत्तन न्यासों के लिए भू-नीति दिशानिर्देश 2014 के प्रावधानों के आधार पर, जुलाई 2015 में यथासंशोधित, 29 वर्ष की अवधि के लिए एमडीएल को भूमि और संरचनाओं के आवंटन के दरमान निर्धारित करने का प्रस्ताव किया है। एमवीपीटी के प्रस्ताव को न्यासी मंडल का अनुमोदन प्राप्त है।

- (iv). भू-नीति दिशानिर्देश 2014 की धारा 11.2(ड) के साथ पठित 13(क) के अनुसार पत्तन, के उपाध्यक्ष, वित्त विभाग, संपदा और यातायात विभागों के प्रमुख, पोर्ट ट्रस्ट बोर्ड द्वारा गठित भूमि आवंटन समिति (एलएसी) और खंड 13 (क) में निर्धारित पद्धति के अनुसार भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण करेगी। तदनुसार, एमवीपीटी ने पोर्ट के उपाध्यक्ष की अध्यक्षता में और वित्त और यातायात विभागों के प्रमुख और मुख्य अभियंता और अन्य सदस्य की भूमि आवंटन समिति (एलएसी) के गठन के बारे में बताया।
- (v). (क). जुलाई 2015 की भूमि नीति दिशानिर्देशों के पैरा 13 (क) में उल्लिखित निर्धारित पांच कारकों के आधार पर भूमि के बाजार मूल्य के निर्धारण के लिए कार्यप्रणाली निर्धारित की है। 2014 की संशोधित भू-नीति दिशानिर्देशों के अनुसार, भूमि आवंटन समिति द्वारा सामान्यतया उसमें वर्णित कारकों को सबसे ज्यादा ध्यान में रखना होता है, अर्थात् (i) यदि क्षेत्र में एक ही तरह के वर्गीकरण/गतिविधियों के लिए उपलब्ध है तो भू-मूल्यों का राज्य सरकार का रेडि-रेकर (ii) पोर्ट ट्रस्ट बोर्ड के अनुमोदनाधीन समुचित वार्षिक वृद्धि दर के साथ पोर्ट के आसपास के क्षेत्र में पिछले तीन वर्षों में पंजीकृत वास्तविक प्रासंगिक लेनदेन की उच्चतम दर, (iii) पोर्ट ट्रस्ट बोर्ड द्वारा अनुमोदित वार्षिक वृद्धि दर के आधार पर अपडेट किए गए समान लेनदेन के लिए पोर्ट भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-नीलामी दर (iv) दर पोर्ट द्वारा इस उद्देश्य के लिए नियुक्त अधिकृत मूल्यांकक द्वारा प्राप्त की गई और (v) पोर्ट द्वारा पहचाने जाने वाले कोई अन्य प्रासंगिक कारक। संशोधित भू-नीति दिशानिर्देश 2014 में यह भी कहा गया है कि यदि एलएसी उच्चतम कारक नहीं चुन रही है, तो उसके लिए कारणों को लिखित में दर्ज करना होगा।
- (ख). इस संबंध में, एलएसी ने मूल्यांकक की रिपोर्ट से पाया है कि इस तरह के परिणाम के संदर्भ में आसपास के क्षेत्र में पिछले तीन सालों में वास्तविक लेनदेन और निविदाएं नहीं हुई हैं। इसलिए, भूमि के घटक के लिए, एलएसी ने अपनी रिपोर्ट में मूल्यांकक द्वारा मूल्यांकित भूमि के रु.27100/- प्रति वर्ग मीटर की दर के मूल्य को ध्यान में रखने की सिफारिश की है, जो 2018-19 में स्टैम्प ड्यूटी रेडी रैक्नर में दी गयी है। मूल्यांकक ने भूमि का बाजार मूल्य रु.195204/- प्रति वर्ग मीटर पर भी निर्धारित किया है, जैसा इस आदेश में पहले भी चर्चा की गई है। इसलिए, भूमि संघटक के लिए एलएसी ने अपनी रिपोर्ट में मूल्यांकन रिपोर्ट में यथानिर्धारित भूमि के मूल्य को हिसाब में लेने की संस्तुति की है।
- (ग). दिशानिर्देश के खंड 13 (ख) में उल्लेखित है कि वार्षिक पट्टा किराया के संदर्भ में आरक्षित मूल्य निर्धारित भूमि के नवीनतम बाजार मूल्य के प्रतिशत के रूप में पैरा 13 (ख) के अनुसार पांच कारकों के आधार पर पोर्ट ट्रस्ट बोर्ड द्वारा निर्धारित मूल्य 6% से कम नहीं होना चाहिए। तदनुसार, भूमि घटक के लिए पट्टा किराया एलएसी द्वारा भूमि के रु.195240/- प्रति वर्ग मीटर के बाजार मूल्य का 6% अर्थात् रु.11712.24/- प्रति वर्ग मीटर परिकलित हुआ।

- (घ). इस बात को ध्यान रखते हुए कि मूल्यांकक द्वारा यथानिर्धारित बाजार मूल्य को एलएसी ने संस्तुत किया है, और कि एलएसी की संस्तुति को एमबीपीटी के न्यासी मंडल का अनुमोदन प्राप्त है और यह भी कि चूंकि एमडीएल ने बाजार मूल्य को स्वीकार कर लिया है, यह प्राधिकरण, एमबीपीटी द्वारा यथाप्रस्तावित, संदर्भाधीन भूमि के पट्टा किराये को भूमि बाजार मूल्य रु.195240/- प्रति वर्ग मीटर के 6% पर निर्धारित करने को प्रवृत्त है जो रु.11712.24 प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष निकलता है।
- (vi). (क). जहां तक संरचनाओं के मूल्यांकन का संबंध है, पोत परिवहन मंत्रालय (एमओएस) ने 14 मई 2018 के पत्र संख्या पीडी-13017/2/2014-पीडी-IV के द्वारा स्पष्टीकरण परिपत्र (भूमि प्रबंधन) संख्या **2018 का 1** जारी किया है। उक्त परिपत्र के द्वारा एमओएस ने भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के संबंध में कुछेक मुद्दों पर स्पष्टीकरण जारी किये हैं। इस संबंध में मुद्दा संख्या **6(iii)** और परिपत्र में स्पष्टीकरण संख्या **6** को नीचे पुनरुद्धरित किया जाता है:-

“मुद्दा संख्या 6:

ऐसे मामले हैं, जहां भूमि का आबंटन पट्टे पर औद्योगिक, सेवा क्षेत्र या वाणिज्यिक यूनिटों की स्थापना के लिए किया जाता है। यूनिटें गोईंग कंसर्न के रूप में कार्य कर रही होती हैं और पट्टे में नवीकरण का प्रावधान नहीं होता। नए पट्टे की मंजूरी के लिए क्या पद्धति अपनायी जाए और दरें क्या होंगी जो लागू की जायेंगी?”

स्पष्टीकरण 6:

“(iii). संरचना का मूल्यांकन प्रतिस्थापना आधार पर किया जाना चाहिए जिसे भारतीय लेखांकन मानक (इंड एस **113**) में लागत आधार पर उचित मूल्य मापन के रूप में परिभाषित किया गया है, यानी, वर्तमान प्रतिस्थापना मूल्य/आस्ति की लागत अर्थात् मूल आस्ति का वर्तमान बाजार मूल्य घटा प्रयोग की अवधि और अप्रचलन का मूल्याहान।”

- (ख). उक्त स्पष्टीकरण के अनुसार संरचना का मूल्यांकन मूल आस्ति का वर्तमान बाजार मूल्य घटा प्रयोग की अवधि और अप्रचलन का मूल्याहान को हिसाब में लेकर किया जाना चाहिए। इस संबंध में, संरचनाओं के बाजार मूल्य के निर्धारण से संबंधित जैसा मूल्यांकक द्वारा दिया गया है और जैसे इस आदेश में पहले चर्चा की गयी है, एमबीपीटी के मामले में मूल्यांकक द्वारा अपनायी गई पद्धति एमओएस द्वारा वर्ष **2018** में जारी स्पष्टीकरण के अनुसार है। तदनुसार, मूल्यांकक ने विभिन्न संरचनाओं का मूल्य निर्धारण 9142.48 वर्ग मीटर संरचना क्षेत्र के लिए रु.15683837/- किया है।
- (ग). इस प्रकार यह निर्धारित कथित बाजार मूल्य पर आधारित है, और कि एमबीपीटी द्वारा विभिन्न संरचनाओं के लिए समग्र रूप से, बाजार मूल्य के **6%** पर समेकित वार्षिक किराया रु.**102.93** प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष निकला गया है।
- (घ). इस बात को ध्यान रखते हुए कि मूल्यांकक द्वारा यथानिर्धारित बाजार मूल्य को एलएसी ने संस्तुत किया है, और कि एलएसी की संस्तुति को एमबीपीटी के न्यासी मंडल का अनुमोदन प्राप्त है और यह भी कि चूंकि एमडीएल ने बाजार मूल्य को स्वीकार कर लिया है, यह प्राधिकरण, एमबीपीटी द्वारा यथाप्रस्तावित, संदर्भाधीनभूमि के पट्टा किराये को भूमि बाजार मूल्य रु.15683837/- प्रति

वर्ग मीटर के 6% पर निर्धारित करने को प्रवृत्त है जो रु.9142.48 वर्ग मीटर के लिए, रु.102.93 प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष निकलता है।

- (vii). संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश के खंड 12 (क) (i) के अनुसार जल क्षेत्र के लिए लाइसेंस शुल्क सटी हुई भूमि के लाइसेंस शुल्क का 50% होगा। संदर्भाधीन मामले में, एमबीपीटी ने जल क्षेत्र के लिए किराया भूमि क्षेत्र के किराये के 70% पर निर्धारित किया है अर्थात् रु.11712.24 प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष निकलता है। एमबीपीटी ने जल क्षेत्र के लिए दिशानिर्देशों में निर्धारित 50% की तुलना में 70% के उच्च स्तर पर निर्धारित किया है। चूंकि जल क्षेत्र के लिए प्रस्तावित लाइसेंस शुल्क एलएसी से संस्तुत है और उसे एमबीपीटी के बोर्ड का अनुमोदन प्राप्त है तथा एमडीएल को इस मूल्यांकन पर कोई आपत्ति नहीं है, यह प्राधिकरण जल क्षेत्र का किराया, पत्तन द्वारा यथा प्रस्तावित रु.8198.58 प्रति वर्ग मीटर निर्धारित करने को प्रवृत्त है।
- (viii). एमबीपीटी ने इस आशय का एक और नोट प्रस्तावित किया है कि एक वर्ष की समाप्ति के बाद प्रति वर्ष से दरे 4% स्वतः बढ़ा दी जाएगी। इस संबंध में, यह उल्लेख करना प्रासंगिक है कि 2014 की भू-नीति दिशानिर्देशों के खंड 13(ग) ने वार्षिक वृद्धि को तय करने के लिए पत्तनों को छूट प्रदान की है जो कि 2% से कम नहीं होगा। तदनुसार, एमबीपीटी ने 4% वार्षिक वृद्धि प्रस्तावित की है। चूंकि 2014 के भू-नीति दिशानिर्देशों के प्रावधानों के मुताबिक 4% की वार्षिक वृद्धि दर एलएसी द्वारा अनुशंसित है और एमबीपीटी न्यासी बोर्ड द्वारा अनुमोदित है अतः 4% वार्षिक वृद्धि की प्रस्तावित दर अनुमोदित की जाती है।
- (ix). एमबीपीटी ने इस प्रभाव का एक और नोट भी प्रस्तावित किया है कि कोई भी लेवी या लेवी में वृद्धि सहित राज्य सरकार या किसी वैधानिक प्राधिकरण को देय करें, ज्युटियों, उपकर में वृद्धि का लाइसेंस धारक/पट्टाधारक द्वारा वास्तविक भुगतान किया जाएगा। इस संबंध में, यह कहना है कि इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित शुल्क किसी भी कर सांविधिक ज्युटियों से अनन्य है। इस पत्तन द्वारा कर और सांविधिक शुल्क प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित लागू प्रशुल्क दर पर लगाए जाने हैं। इस स्थिति को ध्यान में रखते हुए, पोर्ट द्वारा प्रस्तावित नोट का अनुमोदन किया गया है।
- (x). वार्षिक पट्टे का किराया संबंधी पारित आदेश के भारत के राजपत्र में अधिसूचित होने की तारीख से 30 दिनों की समाप्ति के बाद से प्रभावी हो जाएगा। संशोधित भू-नीति दिशानिर्देश, 2014 की धारा 13(ग) में यह प्रावधान है कि इस प्राधिकरण द्वारा हर पांच वर्ष में एक बार दरों को संशोधित किया जाएगा। तदनुसार, किराया अनुसूची में एक नोट निर्धारित किया गया है कि वार्षिक पट्टा किराया पांच साल की अवधि के लिए लागू रहेगा, जिसे अनुमोदन प्रदान किया जाता है।
- (xi). एमडीएल द्वार पट्टे पर लिये जाने वाले प्रस्तावित कुल क्षेत्र में से कुछ क्षेत्र में भारतीय रक्षक (आईसीजी) की प्रदूषण प्रतिक्रिया टीम यूनिट कार्य कर रही है। आईसीजी ने 5 वर्ष की अवधि के लिए उक्त भूमि को पट्टे पर लेने का एमबीपीटी से करार किया है। कार्यवाही के दौरान, आईसीजी ने 5 वर्ष से अधिक की अवधि के लिए वर्तमान निबंधनों और शर्तों पर उक्त भूमि को जारी रखने का अनुरोध किया है। इस संबंध में, यद्यपि एमडीएल ने 5 वर्ष की शेष अवधि के लिए वर्तमान निबंधनों और शर्तों पर जारी रखने का आश्वासन दिया है, परंतु उसने इस चरण पर 5 वर्ष से आगे की अवधि के लिए वचनबद्धता देने में अपनी असमर्थता प्रकट की है। एमबीपीटी ने एमडीएल और आईसीजी के बीच विपक्षीय समझौते द्वारा इस मुद्दे का समाधान करने का आश्वासन दिया है।

8.1. परिणामस्वरूप, और ऊपर दिए गए कारणों और समग्र विचार विमर्श के आधार पर यह प्राधिकरण मझगांव में मुंबई पत्तन वर्कशॉप और क्लार्क बेसिन में भूमि और संरचनाओं के आबंटन के लिए पट्टा किराया अनुसूची का अनुमोदन करता है जो **अनुलग्नक** के रूप में संलग्न है।

8.2. भारत के राजपत्र में इस आदेश की अधिसूचना की तारीख से 30 दिनों की समाप्ति के बाद पट्टा किराया अनुसूची लागू हो जाएगी और यह पांच साल की अवधि के लिए लागू रहेगी। स्वीकृत अनुमोदन, इसके बाद स्वतः समाप्त हो जाएगा जब तक कि इस प्राधिकरण द्वारा विशेष रूप में अन्यथा निर्दिष्ट नहीं किया जाये।

टी.एस. बालसुब्रमिनयन, दस्य (वित्त)

[विज्ञापन-III/4/असा./483/18]

अनुलग्नक

मझगांव में मुंबई पत्तन न्यास (एमबीपीटी) वर्कशॉप और क्लार्क बेसिन स्थित भूमि और संरचनाओं की पट्टा किराया अनुसूची

क्र.सं.	स्थान	दर (रु. में प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष) (@ 6% प्रतिफल)
1.	भूमि - खुला स्थान	11712.24
2.	भूमि -संरचना अधीन	11712.24
3.	संरचनाएं	102.93
4.	जल क्षेत्र	8198.58

टिप्पणियां:-

1. उक्त अनुसूची में दी गई सभी दरें, एक वर्ष की समाप्ति के पश्चात् 4% प्रति वर्ष की दर से स्वतः ही बढ़ जायेंगी।
2. लेवी अथवा लेवियों के संबंध में किसी बढोत्तरी का राज्य/केंद्र सरकार या किसी अन्य सांविधिक प्राधिकरण को संदेय करें, शुल्कों, उप-करों आदि में वृद्धि सहित, लाइसेंस धारक/पट्टाधारक द्वारा वास्तविक दरों पर भुगतान करना होगा।
3. पट्टा किराये इस अनुसूची के प्रभावी होने की तारीख से पांच वर्षों की अवधि के लिए लागू रहेंगे।

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS

NOTIFICATION

Mumbai, the 26th December, 2018

No. TAMP/72/2018-MBPT.—In exercise of the powers conferred under Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 (38 of 1963), the Tariff Authority for Major Ports hereby disposes of the proposal received from Mumbai Port Trust (MBPT) for fixation of lease rental for allotment of MBPT workshop & Clarke Basin area to Mazagon Dock Shipbuilders Limited (MDL) on long term lease basis, as in the Order appended hereto.

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS
Case No. TAMP/72/2018-MBPT

The Mumbai Port Trust

- - -

Applicant

QUORUM

- (i). Shri. T.S. Balasubramanian, Member (Finance)
- (ii). Shri. Rajat Sachar, Member (Economic)

ORDER

(Passed on this 19th day of December 2018)

This case relates to a proposal received from Mumbai Port Trust (MBPT) for fixation of lease rental for allotment of MBPT workshop & Clarke Basin area to Mazagon Dock Shipbuilders Limited (MDL) on long term lease basis.

2.1. The main points made by the MBPT in its proposal vide its letter No. FA/OEA-L-6 (2018)/U-8/522 dated 26 October 2018 are summarized below:

- (i). The Mazagon Dock Shipbuilders Ltd. (MDL) vide their letter No.CH/07/MBPT/19 dated 21.02.2018 has proposed for acquisition of MBPT Workshops land & Clarke Basin area and part of Materials Management Division premises on long term lease, as the said land being contiguous to MDL's existing leasehold premises. It would ease out the space crunch being currently experienced by them for executing orders of the Indian Navy which are of strategic and national importance.
- (ii). Valuer was appointed by MBPT for carrying out the valuation of the subject land and water parcel proposed to be leased to MDL for a term of 30 years. The Valuers submitted their report on 24.07.2018.
- (iii). Land Allotment Committee (LAC) comprising of Dy. Chairman, Financial Adviser & Chief Accounts Officer, Traffic Manager and Chief Engineer & HOD (Estate) held detailed deliberation on Valuer's report dated 24.07.2018. The LAC in its report dated 25 July 2018 has decided as under:
 - (a). To accept the valuation report submitted by Valuer, valuing the property mentioned therein @ ₹.937,36,03,735.00. [₹.937.36 crores]
 - (b). To recommend value of ₹. 937,36,03,735.00 for Board's approval.
 - (c). To recommend the lease of the area to MDL for a period of 30 years with a renewal clause for another 30 years at the rate prevailing after initial 30 years.
 - (d). To calculate upfront amount for 30 years payable by MDL on taking over the property on lease, based on the value of ₹.562,416,224.10 @ 6% return with annual escalation of 4%. Applying a discounting rate of 8.1% as per RBI bulletin for longest period of G. Sec upfront amount worked out to ₹.944,16,35,500.45 [₹.944.16 crores]. However, as the amount of upfront premium for lease exceeded the outright purchase value of the property, LAC has recommended that the upfront fee may be capped at market value only. In addition to upfront premium, MDL would also be liable to pay nominal lease rent of ₹ 1/- per Sq. Mtr. per annum in terms of Clause 11.2(d) of Policy Guidelines for Land Management by Major Ports, 2014 (PGLM-2014) and applicable duties/ taxes thereon.
- (iv). The matter of capping of upfront premium was also discussed by the Chairman with the Managing Director, Indian Ports Association (IPA), during the HOD's meeting held on 25.7.2018. LAC decided that this matter shall be taken up by the IPA with the Ministry. Subject to final decision of the Ministry, LAC recommended the above proposition.
- (v). Subsequently, MBPT Board vide TR No.98 dated 02.08.2018 approved LAC's recommendations and also approved proposal to issue preliminary offer letter to MDL for acquisition of subject land and water parcel on "as is where is basis" for a period of 30 years on lease basis against the advance payment of upfront premium to MBPT amounting to ₹.937,36,03,735.00 in lump sum and on the condition that all applicable taxes and duties (i.e. 18% GST, Stamp Duty & Registration charges, Property Tax & Cesses, etc.) to be borne by MDL.

- (vi). The fund so received would be partially utilized for bridging the gap between the actuarial valuation and corpus of the Pension Fund.

2.2. The summary of valuation submitted by the valuer as seen from the Valuation Report is as under:

- (a). Valuation of land as worked out by the Valuer:

No.	Particulars	Area in sq.m
A	Area Statement	
1	Plot area	52345.20
2	Deduction for Clarke Basin	12698.00
3	Deduction for Under Water Body-2	1988.78
4	Net Plot area (1 – 2 – 3)	37658.42
5	Road set back	0.00
6	Recreation/ Amenity Open spaces (25% of 4)	9414.61
7	Net area (4 – 5 – 6)	28243.82
8	FSI	1.00
9	Permissible built up area	28243.82
10	Fungible area (20% of Permissible built up area)	5648.76
11	Total permissible built up area (9 + 10)	33892.58
12	10% loading on permissible built up area	3389.26
13	Total construction built up area (11 + 12)	37282
14	Total area (in sq ft.) (1sq.m. = 10.76 sq.ft)	401302
		Amount in ₹
B	Expenses	
1	Cost of construction @ ₹ 2150/- per sq.ft.	862799300
2	Architect fees, Structural engineer, plan approval @ 7%	60395951
3	Out of pocket expenses @ ₹ 100/- per sq.ft.	40130200
4	Premium for fungible 80% of R.R rate i.e. ₹ 21680/- per sq.m	122465182
5	Total Expenses (1 + 2 + 3 + 4)	1085790633
6	Interest for 1 year @ 15%	162868480
7	Total Gross Expenses (5 + 6)	1248658346
C	Income	
1	Saleable area (in sq.m.) (considering 25% on permissible built up area) (A11 + 25%)	42366
2	Saleable area (in sq.ft) (1sq.m. = 10.76 sq.ft)	455855
3	Rate of sale for industrial unit @ ₹ 20000/- per sq.ft. on saleable built up area	9117102482
4	Gross Income	9117102482
D		
1	Net Income inclusive of land cost (C3 – B7)	7868444136
2	Developer's profit @ 30% of net income	2360233541
3	Land cost (D1 – D2)	5507911595
4	Land rate per sq.m (D3 / A9)	195013
		Say 195204/-

- (b). Summary of Valuation of Land and Water Area:-

Plot description	State Govt. Ready Reckoner (Stamp duty ready reckoner, Mumbai 2018)	Rate as per Actual Transaction	Highest Accepted Tender-Cum-Auction Rate	Value considering existing infrastructure facilities, as per Valuer (in ₹.)	Factors identified by Port	Value adopted by the MBPT (in ₹.)
Land and water body	₹. 27,100 per sq.m.	No transactions occurred in the last 3 years for Dock land by the Port Trust Board.	As per information no such transaction of land in the vicinity have occurred.	(i). Land rate adopted as per feasibility ₹.195,204 per sq.m. (ii) Rate adopted for Clarke basin and water body 2 – ₹.136,643 per sqm.	Nil	i). Land rate adopted as per feasibility ₹.195,204 per sq.m. (ii) Rate adopted for Clerk basin and water body 2

				(30% discount on land rate).		– ₹.136,643 per sqm. (30% discount on land rate).
--	--	--	--	------------------------------	--	---

(c). Valuation of Structures:-

All Structures mentioned below were constructed prior to 1920 except canteen structure which was constructed in 1970.

Sr. No.	Structure Details	Area in Sq. Mt.	Construction rate (in ₹.)	Construction Cost (in ₹.)	Depreciated cost of construction considering 90% depreciation (salvage value 10%) (in ₹.)	Depreciated cost of construction considering 70% depreciation (as per ready reckoner 2018) (in ₹.)
1.	Carpenter shop	937.68	16146	15139781	1513978	4541934
2.	Pattern Shop	309.54	21528	6663777	666378	1999133
3.	Pattern shop extension	179.20	21528	3857818	385782	1157345
4.	Canteen	226.87	16146	3663043	1025652*	1831522**
5.	Blacksmith & other	2239.83	16146	36164295	3616430	10849289
6.	Electric repaired store	304.30	16146	4913228	491323	1473968
7.	LHM Store & Clerk room	74.31	16146	1199809	119981	359943
8.	F&M and Motor Shop	3009.47	16146	48595424	4859542	14578627
9.	Coast guard (boiler & Loco) leased to ICG	1638.00	16146	26447148	2644715	7934144
10.	Coal shed	223.00	16146	3600558	360056	1080167
Total		9142.48			15683837	45806072

* Age of canteen structure is 48 years, 72% depreciation is considered.

** As per ready reckoner 2018, depreciation percentage above 40 upto 50 years is 50%.

(d). Total Market Value of Land, Water Area and Structures

Sr. No.	Description	Valuation as per Feasibility	Valuation as per Ready Reckoner, 2018.
1.	Market value of the Land (a x b)	735,10,74,218	102,05,43,182
a.	Land Area of the plot (in sqm)	37658.42	37658.42
b.	Land rate (₹. Per sqm)	195,204.00	27100.00
2.	Market value of the Water Area (c x d)	200,68,45,680	NIL
c.	Water Area (in sqm) and area of clarke basin	14686.78	-
d.	Water area rate (₹. Per sqm) [(70% of (b)]	136643.00	-
3.	Depreciated cost of construction of structures (as per table at (b) above)	1,56,83,837	4,58,06,072
	Total (1 + 2 + 3)	937, 36,03,735	106,63,49,254

Among the above total market value of land, water and structures, the valuation of ₹.937.36 crores has been recommended by the valuer.

2.3. Accordingly, the MBPT has requested this Authority to approve the amount of upfront premium payable by MDL (exclusive of applicable taxes / duties and incidental charges in connection with registration of Lease Deed) and to the annual rent of ₹ 1 per sq.mtr. per annum (exclusive of applicable taxes / duties) .

2.4. The MBPT has also enclosed a copy each of the Land valuation report, Land Allotment Committee Report, Board Resolution and list of users for consultation.

3.1. In accordance with the consultative procedure prescribed, a copy of the MBPT letter dated 26 October 2018 was forwarded to the concerned users/ user organizations vide our letter dated 02 November 2018 seeking their comments. In response, Mazagon Dock Shipbuilders Limited (MDSL) and Indian Coast Guard Region (ICG) have furnished their comments which were forwarded to MBPT as feedback information. The MBPT vide its letter dated 07 December 2018 and 14 December 2018 has furnished its comments on the submissions made by MDL and ICG respectively.

3.2. The submissions of ICG were also forwarded to MDL for its comments. The MDL vide its letter dated 19 December 2018 has responded.

4. On preliminary scrutiny of the proposal of MBPT, it was seen that some information/ clarification were required from MBPT. Accordingly, we have vide our letter dated 02 November 2018 sought information/ clarification from MBPT. The MBPT has responded vide its letter No. FA/OEA-L-6(2018)/U-8/569 dated 20 November 2018. The information/ clarification sought by us and the response of MBPT thereon are tabulated below:

Sr. No.	Information/ clarification sought by us	Response of MBPT														
(i).	MBPT to furnish the draft Scale of Rates (SoR) incorporating the proposed Lease rent alongwith the conditionalities governing the proposed lease rental.	<p>Since there will be an agreement between MBPT and MDL, a separate chapter or clause is not felt necessary to be incorporated in the SOR. However, the following draft scale of rates is furnished :-</p> <p>“Scale of Rate for MBPT’s Workshops Premise at Mazgaon</p> <table><tr><th>Location</th><th>Rate (in ₹ per Sq. Mtr. p.m)</th></tr><tr><td colspan="2">Mazagon</td></tr><tr><td>Land Area</td><td></td></tr><tr><td>Land</td><td>1,95,204</td></tr><tr><td colspan="2">Water Area</td></tr><tr><td>Clarke Basin</td><td>1,36,643</td></tr><tr><td>Water Body - 2</td><td>1,36,643</td></tr></table> <p><u>NOTES:</u></p> <p>1. All the rates provided in the above schedule shall get automatically escalated by 4% per annum after expiry of one year.</p> <p>2. Any hike on account of / in respect of levy or levies including increase therein of taxes, duties, cesses, etc. payable to the State / Central Government or any other statutory authority shall be met and paid by the licensee / lessee at actual.”</p> <p>(The rates proposed in the Draft SOR furnished by MBPT reflects Market Value per sqm. of the proposed Land and Water area.)</p>	Location	Rate (in ₹ per Sq. Mtr. p.m)	Mazagon		Land Area		Land	1,95,204	Water Area		Clarke Basin	1,36,643	Water Body - 2	1,36,643
Location	Rate (in ₹ per Sq. Mtr. p.m)															
Mazagon																
Land Area																
Land	1,95,204															
Water Area																
Clarke Basin	1,36,643															
Water Body - 2	1,36,643															
(ii).	Clause 13 (c) read with clause 13 (b) of the Land Policy Guidelines, 2014, requires the Authority to notify the Reserve Price in terms of Annual Lease Rent. The MBPT has sought approval for Reserve Price in terms of Upfront payment for 30 years. As stipulated in clause 11.2(d) of the amended Land Policy Guidelines, 2014, issued by the Ministry of Shipping vide its letter No. PD-13017/2/2014-PD IV dated 17 July 2015, fixation of Reserve Price for leasing of Land on upfront basis, which would be the NPV of the sum total of annual lease rentals calculated as per latest SOR, is in the domain of MBPT and not within the ambit of the Authority either under Section 49 of the Major Port Trust Act, 1963 or under Land Policy Guidelines, 2014. Therefore, the MBPT to propose Reserve Price in terms of annual lease rent and incorporate the same in the Scale of Rates to be furnished, as discussed at para (i) above.	The upfront payment to be made by Mazagon Dock Shipbuilders Ltd. (MDL) is to be treated as Reserve Price.														

5.1. A joint hearing on the case in reference was held on 29 November 2018 at the office of this Authority in Mumbai. At the joint hearing, MBPT made a brief power-point presentation of its proposal. The MBPT, the Indian Coast Guard and MDL have made their submissions.

5.2. As decided at the joint hearing, the MBPT was requested vide our letter dated 06 December 2018 to furnish the revised SOR incorporating the lease rental separately for land, water area and structures and seek approval for lease rent instead of market value of land.

5.3. In this connection, the MBPT vide its letter No. FA/OEA-L6(2018)/U-8/604 dated 07 December 2018 has furnished the revised draft scale of rates, as given below:

“Scale of Rate for MBPT’s Workshops Area and Clarke Basin

Description	Rate per Sq. Mtr. p.a. (@ 6% return)
Land - Open to sky	11,712.24
Land – Under structures	11,712.24
Structures	102.93
Water Area	8,198.58

NOTES:

1. All the rates provided in the above schedule shall get automatically escalated by 4% per annum after expiry of one year.
2. Any hike on account of / in respect of levy or levies including increase therein of taxes, duties, cesses, etc. payable to the State / Central Government or any other statutory authority shall be met and paid by the licensee / lessee at actual”.
6. The proceedings relating to consultation in this case are available on records at the office of this Authority. An excerpt of the comments received and arguments made by the MBPT and the concerned parties will be sent separately to the relevant parties. These details will also be made available at our website <http://tariffauthority.gov.in>.
7. With reference to the totality of the information collected during the processing of this case, the following position emerges:
 - (i). The Mumbai Port Trust (MBPT) has decided to allot some area of Land alongwith some structures to Mazagon Dock Shipbuilders Limited (MDL) on a long term basis for a period of 29 years. Accordingly, the MBPT has come up with a proposal for fixation of lease rent for the land and the structures based on the provisions of the amended Land Policy Guidelines, 2014.
 - (ii). The MBPT has filed its proposal vide its letter dated 26 October 2018. The said proposal alongwith the information/ clarification furnished by MBPT during the processing of the case, is considered in this analysis.
 - (iii). This Authority is mandated to follow the Land Policy Guidelines issued by the Government from time to time for the purpose of determining lease rentals for the lands belonging to the Port Trusts. The Ministry of Shipping in the Government of India has announced Land Policy Guidelines for Major Ports, 2014 in January 2014 which has come into effect from 2 January 2014. Subsequently, the Ministry of Shipping has issued amended Land Policy Guidelines, 2014 under Section 111 of the MPT Act, 1963 for implementation with effect from 17 July 2015. The MBPT has come up with a proposal for fixing Scale of Rates (SOR) for allotment of land and structures to MDL for a period of 29 years based on the provisions of the Land Policy Guidelines for Major Port Trusts, 2014, as amended in July 2015. The proposal of MBPT has the approval of its Board of Trustees
 - (iv). As per clause 13(a) read with clause 11.2(e) of the Land Policy Guidelines 2014, a Land Allotment Committee (LAC) constituted by the Port Trust Board consisting of Deputy Chairman of the Port, and Heads of Departments of Finance, Estate and Traffic shall determine the market value of land as per the methodology prescribed in clause 13(a). Accordingly, the MBPT has reported about constitution of a Land Allotment Committee (LAC) headed by the Dy. Chairman of the Port and the Heads of Departments of Finance, Traffic and Estate and Chief Engineer being the other members.
 - (v). (a). Para 13(a) of the Land policy guidelines of July 2015 prescribes the methodology for determination of market value of the land based on the five factors as prescribed therein. In

terms of the said para of the amended Land policy guidelines of 2014, the Land Allotment Committee may normally take into account the highest of the factors mentioned therein, viz. (i). State Government ready reckoner of land values in the area if available for similar classification/ activities, (ii). Highest rate of actual relevant transactions registered in the last three years in the Port's vicinity with an appropriate annual escalation rate to be approved the Port Trust Board, (iii). Highest accepted tender-cum-auction rate of Port land for similar transactions, updated on the basis of the annual escalation rate approved by the Port Trust Board, (iv). Rate arrived at by an approved valuer appointed for the purpose by the Port and (v). Any other relevant factor as is identified by the Port. The amended Land Policy guidelines of 2014 also stipulates that in case the LAC is not choosing the highest factor, the reasons for the same have to be recorded.

- (b). In this connection, the LAC has observed that there are no actual relevant transactions and tenders in the past three years in the vicinity of the area under reference of such magnitude in nature. The value of the land as reflected in the Stamp Duty Ready Reckoner 2018-19 is reported at ₹ 27100/- per sq.m. The Valuer has also determined the market value of the land at ₹ 195204/- per sq.m., as brought out in the earlier part of this Order. Therefore, for the land component, the LAC in its Report has recommended to take into account the value of the land as determined by the Valuer in the Valuation Report.
- (c). Clause 13(b) of the guidelines stipulates that Reserve Price in terms of annual lease rent would be arrived, as a percentage of latest market value of land determined based on the five factors in accordance with para 13(a) and that the percentage should not be less than 6% which is to be fixed by the Port Trust Board. Accordingly, the lease rental for the land component has been arrived by MBPT at 6% of the market value of the land at ₹ 195240/- per sq.m which works out to ₹11712.24 per sq.m per annum.
- (d). Considering that the market value of the land as determined by the Valuer has been recommended by the LAC and given that the Board of Trustees of MBPT has approved the recommendation of the LAC and also since the MDL has accepted the market value, this Authority is inclined to prescribe the Lease Rent for the land under reference at 6% of the market value of the land at ₹ 195240/- per sq.m., which works out to ₹ 11712.24 per sq.m per annum, as proposed by the MBPT.
- (vi). (a). With regard to the valuation of structures, the Ministry of Shipping (MOS) vide its letter no. PD-13017/2/2014-PD.IV dated 14 May 2018 has issued Clarification Circular (Land Management) no. 1 of 2018. Vide the said Circular, the MOS has issued clarifications on some issues relating to the Land Policy Guidelines, 2014. In this regard, the issue no. 6 (iii) and clarification no. 6 issued in the Circular is reproduced below:

“Issue 6:

There are cases, where land was allotted on lease for setting up of industrial, service sector or commercial units. The units are still functioning as going concern and lease did not provide for renewal. What is the methodology to be adopted for grant of fresh lease and what are the rates which shall apply?

Clarification 6:

“(iii). The valuation of the structure should be done on a ‘replacement’ basis which is defined in Indian Accounting Standard (Ind AS 113) as Fair Value measurement on cost basis, that is, the current replacement value/ cost of the asset i.e. current market value of the original asset less the depreciation for the period of usage and obsolescence.”

- (b). As per the above referred clarification, the valuation of the structure should be done by taking into account the current market value of the original asset less the depreciation for the period of usage and obsolescence. In this regard, based on the workings related to determination of market value of the structures as given by the Valuer as brought out in the earlier part of this Order, the methodology followed by the Valuer incase of MBPT is in line with the methodology prescribed for valuation of structures as per the clarification issued by the MOS in the year 2018. Accordingly, the valuer has determined the value of the various structures at ₹15683837/- for the structure area of 9142.48 sq.m.

- (c). It is based on the said market value so determined, that the annual rent at 6% of the market value has been calculated by the MBPT for the various structures as a whole at a consolidated amount of ₹ 102.93 per sq.m. per annum.
- (d). Considering that the market value of the structures as determined by the Valuer has been recommended by the LAC and given that the Board of Trustees of MBPT has approved the recommendation of the LAC and also since the MDL has accepted the market value, this Authority is inclined to prescribe the Lease Rent for the structure under reference at 6% of the market value of the structure at ₹ 15683837/- for a total area of 9142.48 sq.m., which works out to ₹ 102.93 per sq.m per annum, as proposed by the MBPT.
- (vii). As per Clause 12 (A) (I) of the amended Land Policy Guidelines, Licence fee for water area would be 50% of licence fee of abutting land. In the case in reference, the MBPT has prescribed the rental for the water area at 70% of the rental of the land area i.e. 70% of ₹11712.24 per sq.m per annum, which works out to ₹ 8198.58 per sq.m per annum. The rental for the water area has been prescribed by MBPT at a higher level at 70% as compared to 50% prescribed in the Guidelines. Since the proposed license fee for water area has the recommendation of LAC, approval of Board of MBPT and the MDL has no issue on valuation, this Authority is inclined to approve the rental for the water area at ₹ 8198.58 per sq.m per annum as proposed by the port.
- (viii). The MBPT is seen to have proposed a note to the effect that that the rates shall automatically be escalated by 4% per annum after expiry of one year. In this regard, it is relevant here to mention that Clause 13(c) of the Land Policy Guidelines of 2014 gives flexibility to the ports to fix annual escalation which would not be less than 2%. Accordingly, the MBPT has proposed 4% annual escalation. Since the annual escalation rate of 4% is as per the provision of the Land Policy Guidelines of 2014, the proposed rate of 4% annual escalation is approved.
- (ix). The MBPT has proposed another note to the effect that any hike on account of/ in respect of levy or levies including increase therein of taxes, duties, cesses etc., payable to the State/ Central Government or any statutory authority shall be met and paid by the Licensee/ lessee at actual. In this regard, it is to state that the tariff approved by this Authority is exclusive of any taxes and statutory duties. The taxes and statutory duties are to be levied by the Port at the applicable rates on the tariff so approved by this Authority. In view of this position, the note as proposed by the Port is approved.
- (x). The annual lease rent shall come into effect after expiry of 30 days from the date of notification of the Order in the Gazette of India. Clause 13 (C) of the amended Land Policy Guidelines, 2014 stipulates that the rates will be revised once in every five years by this Authority. Accordingly, a note is prescribed in the Rent Schedule that the annual lease rentals shall remain in force for a period of five years.
- (xi). The Pollution Response Team unit of the Indian Coast Guard (ICG) is operating in some of the area out of the total area proposed to be taken on lease by MDL. The ICG has entered into an agreement with MBPT for allotment of the said land for a period of 5 years. During the proceedings, the ICG has made a request to be permitted to continue at existing terms & Conditions for period beyond 5 years. In this regard, though the MDL has assured about continuance of existing terms and conditions for the balance tenure of 5 years, it has expressed its inability to make commitment for a period beyond 5 years, at this juncture. The MBPT has assured to address these issues by entering into a tripartite agreement between MBPT, MDL and ICG.

8.1. In the result, and for the reasons given above, and based on the collective application of mind, the Schedule of lease rental for allotment of land and structures at Mumbai Port Workshop area and Clarke Basin at Mazgaon, as attached as **Annex**, is approved.

8.2. The Schedule of Lease Rentals shall come into force after expiry of 30 days from the date of notification of this Order in the Gazette of India and shall remain in force for a period of five years. The approval accorded shall automatically lapse thereafter unless specifically extended by this Authority.

T.S. BALASUBRAMANIAN, Member (Finance)

[ADVT.III/4/Exty./483/18]

Annex**Schedule of Lease Rentals for land and structures at Mumbai Port Trust (MBPT) Workshops and Clarke Basin at Mazgaon.**

Sl. No.	Location	Lease Rentals per Sq. Mt. per annum in ₹
1.	Land – Open to Sky	11712.24
2.	Land – Under structures	11712.24
3.	Structures	102.93
4.	Water area	8198.58

Note:-

1. All the rates provided in the above schedule shall get automatically escalated by 4% per annum after expiry of one year.
2. Any hike on account of/ in respect of levy or levies including increase therein of taxes, duties, cesses etc., payable to the State/ Central Government or any statutory authority shall be met and paid by the Licensee/ lessee at actual.
3. The lease rentals shall remain in force for a period of five years from the date of effect of this schedule.